



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III / 63.20.01	2023/083	13.04.2023

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	25.04.2023	Entscheidung	öffentlich

Bauantrag zum Umbau eines Geräteschuppens in eine Garage und Abstellräume auf dem Grundstück Engelstraße 21

- **Beschluss zur Abweichung von der Dachneigung**
- **Beschluss zur Befreiung von der Baugrenze**
- **Beschluss zur Befreiung von der zulässigen Gebäudelänge**
- **Beschluss zur Abweichung von der Firstrichtung**

Beschlussvorschlag:

Beschluss zur Abweichung von der Dachneigung

Der Abweichung von der Satteldachfestsetzung (DN 45° - 50 °) auf 20° im Bereich des Hauptdaches und 30° im Bereich des Vordaches wird zugestimmt.

Beschluss zur Befreiung von der Baugrenze

Der Überschreitung der Baugrenze im Bereich des geplanten Vordaches nach Nordosten um 3 m wird zugestimmt.

Beschluss zur Befreiung von der zulässigen Gebäudelänge

Der Überschreitung der Baukörperlänge um 1,43 m wird zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung von der Firstrichtung

Der veränderten Firstrichtung wird zugestimmt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein [**X**]

Sachdarstellung:

Mit Datum vom 24.03.2023 wurde bei der Gemeinde Ostbevern ein Bauantrag auf Umbau eines Geräteschuppens in eine Garage und Abstellräume als Remise für das Grundstück Engelstraße 21 eingereicht. Auszüge des Bauantrages sind als Anlage 01 beigefügt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Erbdrostenstraße/Engelstraße“.

Das Gebäude ist im Jahr 1956 als Hühnerstall genehmigt worden. Der Bebauungsplan wurde erst im Jahr 2000 rechtskräftig. Somit sind für dieses Bestandsgebäude die vorhandenen Abgrenzungen hinsichtlich der Baugrenze und das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Dachneigung als Vorgabe verwendet worden.

Da die Bausubstanz des Gebäudes in einem guten Zustand ist, beabsichtigt der Bauherr, lediglich Trennwände und einen neuen Dachaufbau zu errichten, um das Gebäude als Garage bzw. Abstellraum zu nutzen. Optisch erfolgt eine Anpassung an die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks, indem an den beiden Giebelseiten sowie der zum Hofraum gelegenen Seite eine Fachwerkwand vorge-setzt werden soll.

Die typische Optik einer landwirtschaftlichen Remise mit einem Dach von 20° bzw. 30° im Bereich des Vordaches entspricht daher nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit 45° - 50° Dachneigung, die dem ursprünglichen Gebäude entspricht.

Somit ist eine Abweichung von der Dachneigung notwendig, die keine städtebauliche Auswirkung erzeugt. Die Möglichkeit der Abweichung ist bereits in § 4 der Gestaltungssatzung vorgesehen.

Durch die vorgesehene Änderung der Dachform auf dem Bestandsgebäude entstehen keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung.

Des Weiteren wird durch eine Ausbildung des neuen Daches mit einem für den landwirtschaftlichen Bereich üblichen Vordach die lediglich das Bestandsgebäude umfassende Baugrenze überschritten. Es handelt sich um die Tiefe des Vordaches und somit um 3 m, siehe Anlage 01.

Somit ist auch eine Befreiung von der Baugrenze notwendig. Durch die Baumaßnahme sind die Grundzüge der Planung und städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt.

Da es sich um ein Gebäude handelt, welches vor der Erstellung des Bebauungsplanes errichtet wurde, kann die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudelänge von 20 m nicht eingehalten werden. Es ist eine Befreiung von der Gebäudelänge zu erteilen.

Die gleiche Situation stellt sich bei der Einhaltung der festgesetzten Firstrichtung dar. Hier ist ebenfalls eine Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung notwendig.

Hinsichtlich den Abweichungen von der Dachneigung und der Firstrichtung sowie der Befreiungen von der Baugrenze und der Gebäudelänge wird empfohlen, die Zustimmungen zu erteilen.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Klaus Hüttmann
Fachbereichsleitung

Kristina Hollmann
Sachbearbeitung

Anlage

Vorlage 2023/083, Anlage 01 - Planunterlagen zum Bauvorhaben